



Maio 2015

PANORAMA DA HOTELARIA BRASILEIRA

2014 | 2015

Rio de Janeiro | São Paulo | Salvador | Curitiba | Porto Alegre | Belo Horizonte

Diogo Canteras, FRICS - Senior Partner
Cristiano Vasques, MRICS - Managing Director
Pedro Cypriano - Consulting Manager
Vinicius Moreti - Analyst
Rebecca Ribeiro - Analyst
Alexandre Alfer - Assistant

Em associação com:



Hotel Invest



Apresentação

Sejam bem-vindos à 7ª edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, a publicação anual da HVS/ HotelInvest que apresenta e analisa o desempenho do setor hoteleiro nas principais capitais brasileiras.

A cada ano, empenhamo-nos em trazer informações recentes e confiáveis, além de compreender e levar ao público os desafios e as oportunidades do mercado hoteleiro do país. Afinal, temos certeza que um mercado informado e transparente é um mercado mais sólido e profissional.

Nesta edição será possível observar quais foram os efeitos das situações pelas quais o mercado hoteleiro passou no ano de 2014, como: Copa do Mundo, arrefecimento da economia nacional e eleições presidenciais.

Por fim, gostaríamos de convidá-los a acompanhar as prévias trimestrais do Panorama, divulgadas na nossa newsletter **Boletim HotelInvest**. Para receber essas publicações e outras novidades da HotelInvest e da HVS, visite nossas páginas na internet (www.hotelinvest.com.br e www.hvs.com) ou envie um e-mail para hotelinvest@hotelinvest.com.br.

Informações, dúvidas, comentários ou sugestões? Entre em contato com Cristiano Vasques: cvasques@hvs.com / (11) 3093-2743.

Nossa Amostra

A extensa base de dados do Panorama é construída com registros internos da HotelInvest e da HVS, além dados fornecidos por diversos parceiros, como a STR Global - principal referência em dados de desempenho hoteleiro no mundo. Agradecemos a todos que contribuíram para a realização desta publicação e convidamos novos hotéis, operadoras e associações a compartilharem seus dados de desempenho em futuras edições.

As informações aqui apresentadas são produzidas com base no desempenho comercial de 34.239 unidades habitacionais e contêm os principais empreendimentos de cada segmento e cada cidade. Com isso, temos a certeza de que os indicadores de evolução são um excelente reflexo do que vem ocorrendo no universo de cada mercado.

Nossas comparações anuais usam a mesma base amostral em toda a série histórica, exceto quando há novas aberturas ou mudanças significativas de segmentação. Nosso amplo plano amostral é estatisticamente significativo e está apresentado nos textos dos respectivos mercados.

Retrospectiva 2014

Um Festival de Emoções

Na última edição do Panorama, indicamos que as perspectivas para o ano de 2014 eram incertas e que só se poderia contar com uma coisa: teríamos muitas emoções. Nesse ponto, acertamos em cheio. Difícil foi acreditar em tudo que se passou.

A Copa fluiu sem grandes problemas, mas o impacto no turismo e hotelaria foi pontual e o legado foi um pouco frustrante. Salvo as reformas em alguns aeroportos e a modernização de alguns parques hoteleiros, talvez o registro mais marcante para a história será mesmo o 7 x 1 que o Brasil levou da Alemanha.

As eleições foram tudo, menos entediadas. Da lamentável fatalidade com o candidato Eduardo Campos, passando pelo surgimento e ocaso de Marina Silva até a apertada vitória de Dilma frente a Aécio Neves no 2º turno, a disputa presidencial pareceu enredo de filme hollywoodiano.

Ainda tivemos a Operação Lava-Jato, que entrou com tudo nos noticiários brasileiros e internacionais, expondo ao vivo e a cores as entranhas do sistema político nacional. E o que vimos não foi nada agradável!

Não fosse pouco, também tivemos a maior seca das últimas décadas, falta de água, risco de racionamento e apagão. Foi, definitivamente, um festival de emoções.

Do ponto de vista econômico, as notícias foram tão desanimadoras quanto o desempenho da seleção brasileira. De forma semelhante, ironicamente, os prognósticos iniciais foram cedendo à dura realidade:

- ▶ Previsões iniciais de aumento de PIB entre 1,5% e 2% confrontados com a perspectiva de crescimento zero;
- ▶ Inflação no topo da meta, mesmo arrefecida por subsídios tarifários;
- ▶ Planos de investimento da Petrobrás adiados ou cancelados;
- ▶ Taxa de câmbio fechando o ano a quase R\$ 2,70;
- ▶ Déficits pesados na Conta Corrente, ainda que parcialmente pagos por Investimento Estrangeiro Direto.

A complicada situação político-econômica, curiosamente, refletiu no mercado hoteleiro de maneira limitada. Em muitas cidades, tarifas mais altas em momentos específicos da Copa do Mundo ajudaram a elevar a diária média anual. Inaugurações de novos hotéis, por outro lado, foram responsáveis por queda de ocupação em metade das cidades acompanhadas pelo Panorama.

No acumulado do ano, cinco das seis cidades tiveram aumento de RevPAR. Em Salvador, ainda com baixos níveis de ocupação (57%) mas entrando em recuperação após um choque de nova oferta, houve um bom crescimento de 6,8%. Nas demais cidades, por outro lado, a evolução foi modesta (entre 1% e 4%). A exceção a esse comportamento é Belo Horizonte, onde o tsunami de nova oferta resultou em uma alarmante queda de 18%!

Diante de tantas emoções, entre mortos e feridos, parece justo afirmar que os resultados podem ser comemorados.

Perspectivas 2015

Uma Turbulenta Travessia

O segundo mandato da presidente Dilma Rousseff começou agitado. A necessidade de rearranjar a economia, a divulgação dos parlamentares envolvidos em investigações da Operação Lava-Jato e os protestos de março levaram enorme turbulência política à Brasília.

Do ponto de vista econômico, a vitória nas eleições liberou o Governo para colocar em marcha um necessário, porém impopular, ajuste nas contas públicas. Mais receita e menos despesas é o lema do novo Ministro da Economia. Traduzindo, meta de superávit primário de 1,2% em 2015, a ser atingido através de aumento de impostos, corte em benefícios, contingenciamento de recursos, revisão de despesas e "realismo tarifário".

Joaquim Levy poderia se tornar uma luz no fim do túnel para aqueles (muitos e lúcidos) que insistiam na urgência dos ajustes. No entanto, paira no ar uma enorme desconfiança em relação ao apoio do Partido dos Trabalhadores e da própria Presidente ao conjunto de medidas.

A deterioração política se acentuou após a divulgação da "lista de Janot" e colocou o ajuste econômico definitivamente na berlinda. Politicamente enfraquecida e com a base parlamentar em guerra contra o Planalto, a Presidente começa 2015 enfrentando uma série de reveses. Com o pacote de ajustes sem apoio político e a aprovação de uma série de medidas com impacto fiscal negativo, Dilma se tornou refém de um Congresso hostil. E isso é muito ruim para a economia do país.

Mesmo com a forte desvalorização do dólar, a produção industrial e de serviços brasileira continua pouco competitiva e sem reagir frente aos concorrentes internacionais. Como as economias centrais (EUA, China e Europa) não dão sinais consistentes de recuperação, o cenário de baixo preço das commodities parece estar se consolidando. Definitivamente, o ambiente externo não é favorável às perspectivas de recuperação da Balança de Pagamentos do país.

Essa leitura político-econômica tem levado a uma deterioração dos indicadores futuros. O último Boletim Focus de março de 2015 indicava piora nas projeções anuais de inflação (8%, bastante acima do teto da meta), PIB (queda de quase 1%), Selic (aumento para 13% ao fim do ano) e câmbio (patamar de R\$3,15).

As perspectivas para 2016, entretanto, são um pouco mais animadoras, desde que os ajustes sejam conduzidos e tragam os benefícios esperados. Prevê-se queda na inflação, leve crescimento econômico e queda na Selic.

A HotelInvest - HVS entende que a hotelaria brasileira terá uma travessia turbulenta em 2015, mas que está rumando para mares mais tranquilos no médio prazo. Diante desse cenário, antevemos e recomendamos o seguinte:

- ▶ Crescimento ínfimo ou queda da demanda nos principais mercados;
- ▶ Efeito positivo, mas de impacto limitado, na demanda de lazer por conta do alto patamar do dólar;
- ▶ Ainda haverá algum aumento de oferta em mercados específicos (especialmente Belo Horizonte e Rio de Janeiro), com potencial deterioração das taxas de ocupação;
- ▶ Com o desaquecimento das vendas imobiliárias e a entrada da CVM no mercado de condo-hotéis, há uma perspectiva de retração no lançamento de novos empreendimentos;
- ▶ Menor espaço para aumento de tarifas e eventual queda dos valores reais das diárias.

O tamanho do desafio está dado. Quem souber navegar nesses mares, deve colher os frutos da bonança nos próximos anos.

Rio de Janeiro

Apesar do aumento recente de oferta, o Rio de Janeiro é e continuará sendo a cidade com melhor desempenho hoteleiro no país.

No início de 2014, as perspectivas de desempenho para o mercado hoteleiro do Rio de Janeiro¹ eram positivas, apesar da mudança do cenário econômico nacional e das incertezas com relação ao processo eleitoral. Esperava-se que a procura por hotéis na cidade continuaria aquecida, principalmente em razão dos investimentos na área de petróleo e gás, e da proximidade com os grandes eventos esportivos, com destaque para a Copa do Mundo FIFA 2014. A evolução da oferta na cidade era um fator preocupante, porém, acreditava-se que haveria menor impacto no desempenho dos hotéis do Centro e Zona Sul, já que a maioria das aberturas estava concentrada na Barra da Tijuca.

A amostra estudada teve variação positiva de oferta² (9,2%), decorrente da abertura dos hotéis Ibis e Mercure Barra (Praia do Pepê), e aumento de demanda mais moderado (4,7%). Assim, a ocupação sofreu queda (4,1%). Apesar disso, a diária média³ evoluiu em um bom patamar (5,7%), resultando em pequeno crescimento de RevPAR (1,4%). Mesmo com a retração da demanda corporativa, o mercado hoteleiro do Rio de Janeiro apresentou crescimento de demanda em 2014. Isso ocorreu devido principalmente à atratividade da cidade no período da Copa do Mundo. Além do reconhecimento internacional e de sediar 7 jogos, incluindo a final, o Rio de Janeiro foi sede da organização e do centro de mídia do evento.

O segmento Luxo do Rio de Janeiro não apresentou variação de oferta. A queda de demanda na amostra analisada foi de 1,8%, o que resultou em uma ocupação menor (-1,8%). Por outro lado, durante a realização da Copa, os hotéis Luxo foram os mais beneficiados e conseguiram aplicar reajustes expressivos de diárias. No acumulado do ano, a diária aumentou 12,9% e o RevPAR 10,9%.

O segmento de hotéis Econômico e Midscale (com diárias entre R\$ 250,00 e R\$ 580,00) apresentou queda de ocupação (5,9%), devido principalmente à abertura dos novos hotéis. Além dos hotéis Ibis e Mercure Barra (incluídos na amostra), foram inaugurados o Midas Rio Convention, o Promenade Link Stay e o Vila Galé. Enquanto a oferta estudada teve crescimento de 15,4%, a demanda

evoluiu em ritmo menor (8,6%). Com isso, os hoteleiros conseguiram aplicar um ligeiro reajuste de diária média (1,6%) e observou-se uma queda no RevPAR (4,3%). No acumulado do ano, observa-se que o reajuste de diária alcançado só foi possível devido à realização da Copa do Mundo.

Para 2015, pode haver uma redução da demanda corporativa e de eventos, principalmente a atrelada à atividade do petróleo, que possui forte participação na economia local. Além disso, haverá novas aberturas. Somente em 2015, estão previstos 16 novos hotéis, com 3.997 novos quartos. Deste total, 70% estará concentrado na Barra da Tijuca. Este crescimento expressivo da oferta hoteleira, aliado a um momento econômico desfavorável, deverá ocasionar queda de ocupação nos hotéis e uma maior competição entre os hoteleiros, com possível redução das diárias médias. Eventos pré-olímpicos (a partir do 2º semestre) e a desvalorização do real, com possível impacto positivo sobre as viagens de lazer dentro do país, podem gerar alguma movimentação positiva no mercado do Rio de Janeiro.

	Oferta	Demanda	Ocupação	Diária	RevPAR
2014	↑	↑	↓	↑	↑
2015p	↑	↑	↓	↓	↓

Estabilidade
 Queda
 Aumento

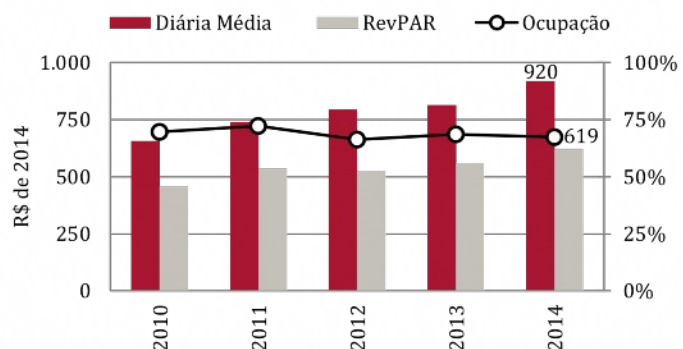
Fonte: HVS | HotelInvest.

¹Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 4.758 UHs, representando 22,4% da oferta total do Rio de Janeiro (21.270 UHs). No segmento Luxo, a amostra contém 1.705 UHs (46,1% do total do segmento) e nos segmentos Econômico e Midscale, 3.053 UHs (17,4%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

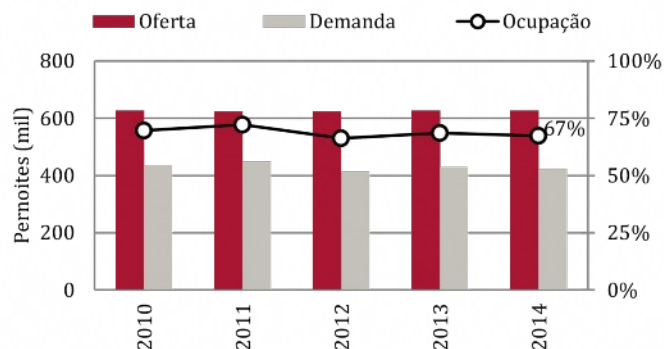
²Considerando o total de UHs do mercado do Rio de Janeiro, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 1,8% no período analisado. Esta oferta é contemplada na amostra analisada.

³As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

Segmento Luxo

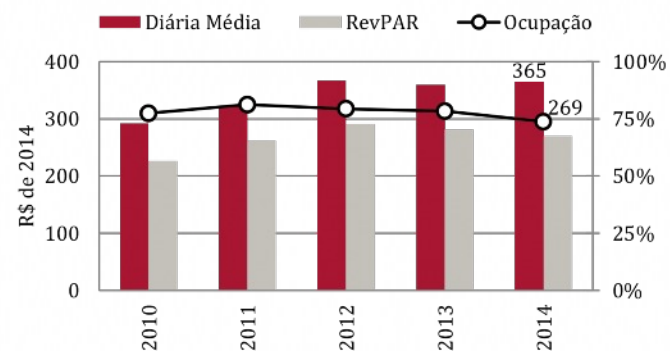


Fonte: STR Global | HVS | HotelInvest.

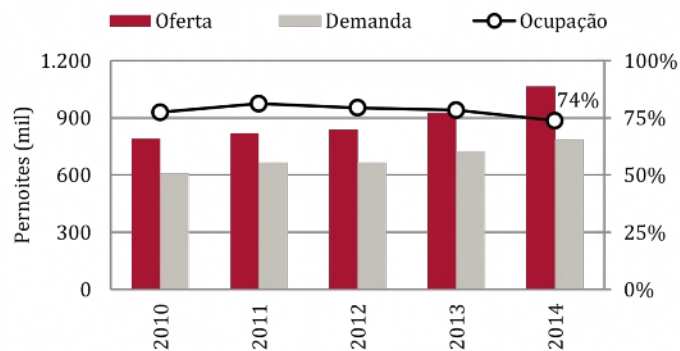


Fonte: STR Global | HVS | HotelInvest.

Segmentos Econômico e Midscale



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.

São Paulo

Principal mercado hoteleiro do país e com menor perspectiva de evolução de oferta. Desempenho de hotéis mais sofisticados tem merecido destaque nos últimos anos.

No início de 2014, as perspectivas para o mercado hoteleiro de São Paulo¹ apontavam para um cenário de incertezas, atrelado ao baixo crescimento da economia nacional, às expectativas com relação ao desempenho dos hotéis paulistanos na Copa do Mundo e às eleições presidenciais. Como maior economia do país e sede de diversas empresas multinacionais, a capital paulista já vinha apresentando retração da demanda corporativa nos últimos dois anos. Com a realização da Copa do Mundo, esperava-se uma redução dos hóspedes a negócios e um aumento de diária média² durante o período do evento.

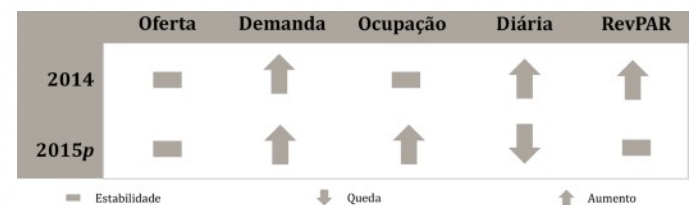
De fato, a Copa do Mundo teve um efeito negativo sobre a demanda corporativa da cidade, que reduziu durante o período dos jogos. São Paulo também deixou de ser sede do Centro de Mídia da FIFA, perdendo uma boa parcela de hospedagens geradas pelas equipes de imprensa. No acumulado do ano, as tarifas aplicadas tiveram um pequeno reajuste (1,9%), resultado principalmente do crescimento de diárias dos hotéis mais sofisticados durante a Copa. A taxa de ocupação manteve-se estável (0,7%) e a evolução de RevPAR foi de 2,6%. A oferta estudada obteve uma pequena oscilação (0,7%), enquanto a demanda cresceu 1,4%.

O mercado Luxo e *Upper-Upscale* (com diárias médias acima de R\$ 650,00) manteve sua oferta estável (0,1%). A demanda obteve crescimento de 2,7%, e a ocupação, consequentemente, registrou aumento de 2,5%. Durante a realização da Copa do Mundo, os hotéis deste segmento conseguiram atender uma parcela de turistas mais qualificados e aplicaram aumentos de diárias mais expressivos (7,6%) do que as outras categorias analisadas. Assim, o RevPAR registrou aumento de 10,3%.

Os hotéis do segmento *Midscale* e *Upper-midscale* de São Paulo (com diárias médias entre R\$ 270,00 e R\$ 480,00) apresentaram menor crescimento de demanda (1,3%). A oferta apresentou uma pequena variação (1,3%), resultado da entrada de unidades no pool hoteleiro. A ocupação do mercado permaneceu estável e as tarifas praticadas pelos hoteleiros desse segmento diminuíram (0,3%), resultando em um RevPAR ligeiramente inferior (0,3%) em comparação com o ano de 2013.

O segmento Econômico e Supereconômico de São Paulo (com diárias médias abaixo de R\$ 270,00) também apresentou crescimento de demanda (1,0%), interrompendo a tendência de queda observada nos últimos dois anos. Como não houve variação da oferta, a taxa de ocupação evoluiu positivamente (1,0%). Durante a Copa, os hotéis econômicos registraram o pior desempenho dentre as categorias analisadas. No acumulado do ano, houve queda de diária média e RevPAR (3,6% e 2,7%, respectivamente).

Para 2015, espera-se que a demanda hoteleira permaneça estável, em razão do menor ritmo de crescimento da economia nacional e também do impacto dos feriados nacionais previstos durante o ano. A diária média deverá aumentar em linha ou até abaixo da inflação, tendo em vista negociações corporativas mais acirradas. Com relação à nova oferta, não há nenhuma abertura prevista para este ano.

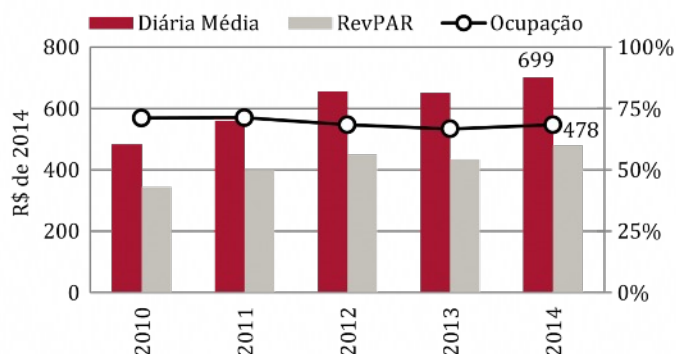


Fonte: HVS | HotelInvest.

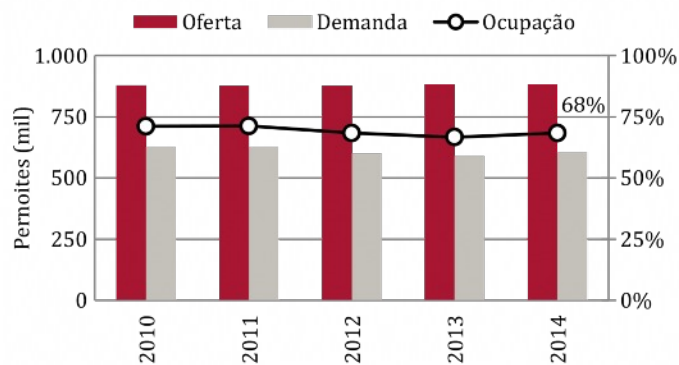
¹Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 13.720 UHs, representando 37,8% da oferta total de São Paulo (36.252 UHs). No segmento Luxo e *Upper-Upscale*, a amostra contém 2.414 UHs (100% do total do segmento), no segmento *Midscale* e *Upper-midscale*, 7.786 UHs (41,0%) e no segmento Econômico e Supereconômico, 3.520 UHs (24,0% do total do segmento). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

²As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

Segmentos Luxo e Upper-Upscale

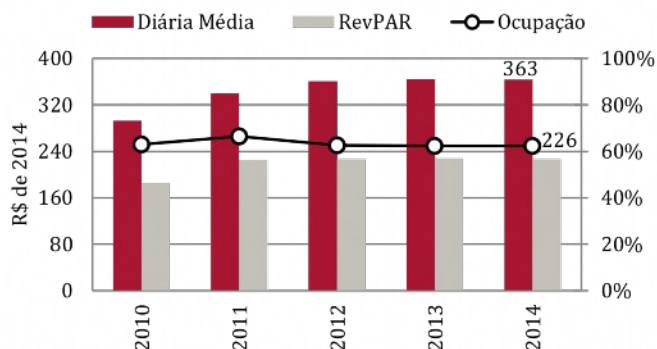


Fonte: STR Global.

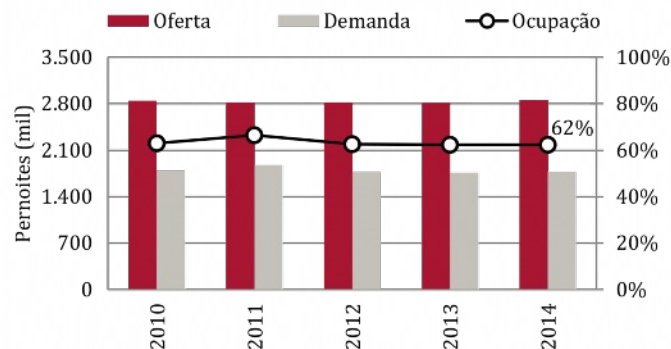


Fonte: STR Global.

Segmentos Midscale e Upper-Midscale

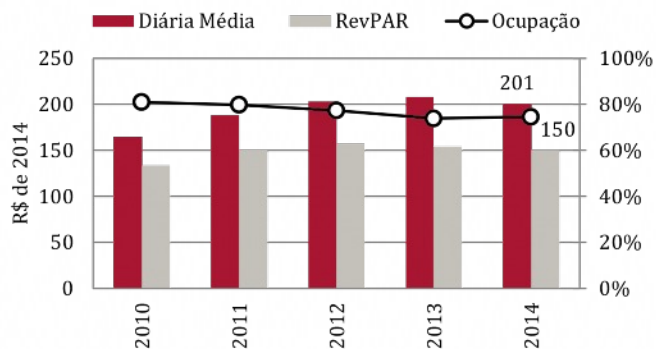


Fonte: HVS | HotelInvest.

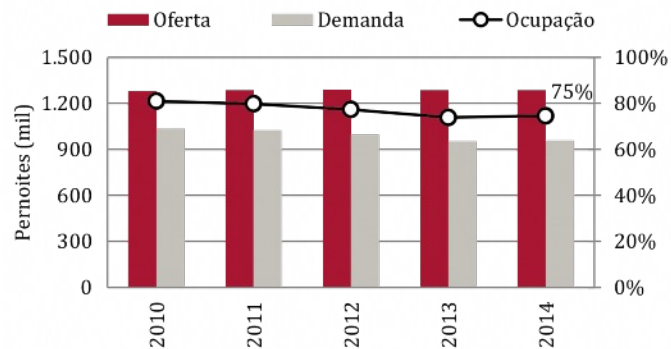


Fonte: HVS | HotelInvest.

Segmentos Econômico e Supereconômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.

Salvador

A cidade está no fim de um ciclo de expansão de oferta. Em médio prazo, as perspectivas são de aumento de ocupação e diária média.

Para 2014, as perspectivas iniciais apontavam para condições desfavoráveis de mercado em Salvador, especialmente em razão da abertura de novos hotéis e do arrefecimento econômico nacional.

Concluído o ano, os resultados do setor foram positivos. A demanda por hospedagem na amostra¹ analisada registrou crescimento de 13,3%, o melhor resultado dentre as capitais analisadas pelo Panorama. No lado da oferta², este crescimento foi de 9,9%, o que levou a uma maior ocupação (3,1%). Com altas tarifas no período da Copa do Mundo e crescimento de demanda superior ao da oferta, os hoteleiros foram capazes de aumentar suas diárias³, em torno de 3,5%. Como resultado, o RevPAR teve aumento (6,8%).

No mercado *Midscale* e *Upper-Midscale* (com diárias acima de R\$ 200,00), o número de pernoites ofertados cresceu 7,7%, efeito do primeiro ano completo de operação dos já abertos hotéis Sheraton da Bahia (retrofit do antigo Grande Hotel da Bahia) e Novotel Hangar Aeroporto. Em 2014, houve a abertura do hotel Catussaba Suítes, porém ele não faz parte da amostra analisada. A demanda, por sua vez, apresentou crescimento superior ao da oferta (12,1%), impulsionada especialmente pela realização da Copa do Mundo. Com a demanda evoluindo em ritmo maior que a oferta, a ocupação sofreu aumento de 4,1%. A diária média também evoluiu (5,4%), principalmente devido às altas tarifas cobradas durante o período de realização dos jogos da Copa do Mundo, que chegaram a ser aproximadamente 60% superiores as do mesmo período de 2013, fazendo com que a variação de RevPAR fosse positiva (9,7%).

Já o segmento Econômico (com diárias abaixo de R\$ 200,00) teve crescimento de oferta de 13,5%, devido à abertura do Ibis Hangar, inaugurado em novembro de 2013, porém, sendo 2014 o primeiro ano completo de operação. Assim como no segmento *Midscale* e *Upper-midscale*, a demanda aumentou (15,3%). Com crescimento de demanda superior ao da oferta, a ocupação subiu 1,6%. Com uma ocupação similar a de 2013 e sem conseguir aplicar reajustes de diária como os hotéis de segmentos superiores no período da Copa do Mundo, a tarifa dos hotéis econômicos se manteve praticamente estável (0,2%), levando a um aumento de RevPAR de 1,8%.

Com relação às perspectivas para 2015, ocorrerão novas inaugurações de empreendimentos na região metropolitana de Salvador, os custos operacionais subirão e o cenário macroeconômico não será favorável. Soma-se a isso, a pouca competitividade do setor de convenções local. Logo, pode-se esperar para este ano alguns desafios e eventualmente uma retração nos resultados dos hotéis da capital baiana. Para o turismo de lazer, as perspectivas podem ser positivas, devido principalmente a uma depreciação do real frente ao dólar e um possível redirecionamento de viagens internacionais pelo país.



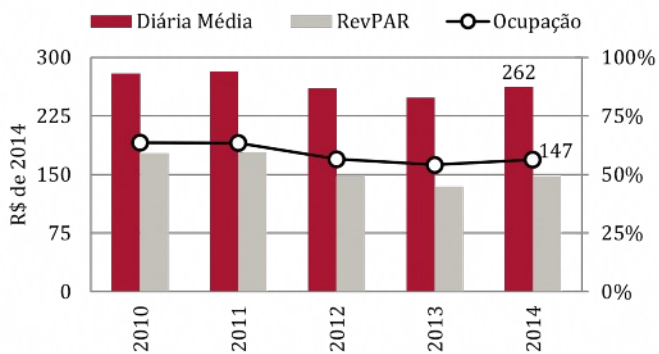
Fonte: HVS | HotelInvest.

¹Para esse estudo, foi analisada uma amostra de hotéis que somam 5.403 UHs, representando 60,2% da oferta total de Salvador (8.973 UHs). No segmento *Midscale* e *Upper-midscale*, 3.342 UHs (78,5% do total do segmento), e no segmento Econômico, 2.061 UHs (52,1%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

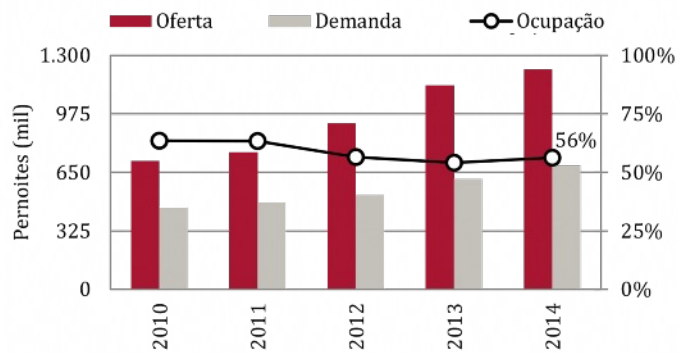
²Considerando o total de UHs do mercado de Salvador, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 1,0% no período analisado. Esta nova oferta é contemplada na amostra analisada.

³As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

Segmentos Midscale e Upper-midscale

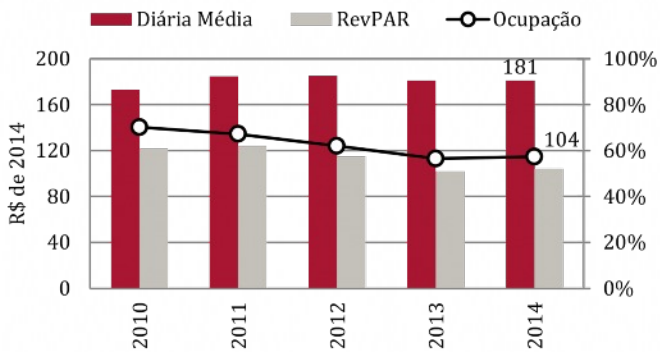


Fonte: HVS | HotelInvest.

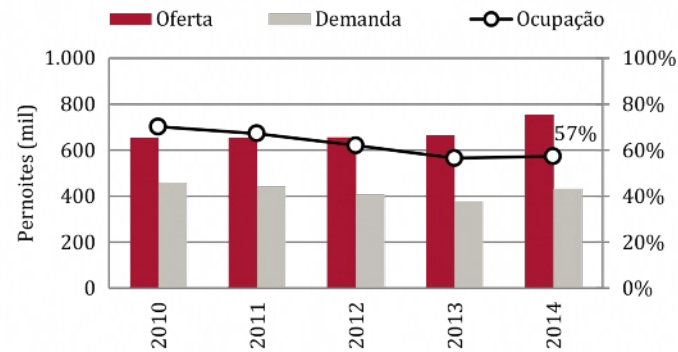


Fonte: HVS | HotelInvest.

Segmento Econômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.

Curitiba

Baixa evolução de oferta e indução de demanda de eventos apontam para perspectivas de melhoria de desempenho em 2015.

Na última edição do Panorama da Hotelaria Brasileira, esperava-se que o mercado hoteleiro de Curitiba tivesse desempenho modesto em 2014, com estabilidade na taxa de ocupação e sensível crescimento na diária média e no RevPAR. Estas expectativas se baseavam em alguns fatores, entre os quais: ambiente macroeconômico estável, baixa evolução de oferta hoteleira e aumento da receita de hospedagem durante a Copa do Mundo. De fato, os dados da amostra¹ analisada confirmaram estas expectativas. A oferta² cresceu apenas 1,3%, enquanto a demanda se manteve praticamente igual (+0,8%), bem como a taxa de ocupação (-0,6%). A diária média³ e o RevPAR, por sua vez, apresentaram variações positivas, 2,0% e 1,4%, respectivamente.

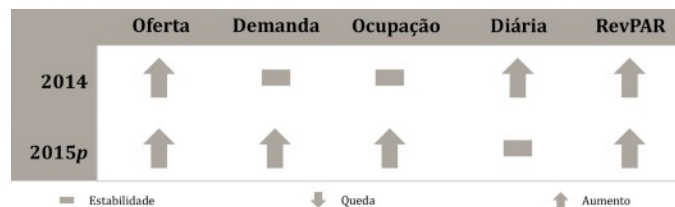
A amostra de hotéis dos segmentos *Midscale* e *Upper-midscale* (com diárias entre R\$ 200 e R\$ 400) permaneceu estável (-0,1%). Apesar da conversão do Deville Rayon em empreendimento comercial em dezembro de 2014, a variação positiva de oferta de outros empreendimentos ao longo do ano compensou este fechamento e seus efeitos serão sentidos com maior intensidade no ano de 2015. A demanda da amostra diminuiu de forma moderada (1,3%), assim como a taxa de ocupação (1,2%). Em contrapartida, a diária média foi capaz de variar positivamente (3,3%), resultando em um RevPAR 2,0% maior que no último ano.

Os hotéis dos segmentos Econômico e Supereconômico (com diárias abaixo de R\$ 200,00), por sua vez, apresentaram aumento de demanda (3,8%), em linha com o aumento de oferta (3,8%). Como resultado deste equilíbrio entre a oferta e a demanda, a taxa de ocupação manteve-se estável. Já a diária média e o RevPAR apresentaram ambos um crescimento pequeno (1,0%).

O aumento de diária média visto durante o ano de 2014 refletiu as tarifas mais expressivas cobradas no período da Copa do Mundo - aproximadamente 60,0% maiores que na média dos demais meses do ano. Em períodos sem grandes eventos, a migração de parte dos hóspedes do segmento *Midscale* ao segmento Econômico, devido aos cortes de custos das empresas locais, aumentou a competição no mercado e impossibilitou aumentos mais expressivos de diária média, principalmente em hotéis mais sofisticados.

Para 2015, os indicadores econômicos nacionais não apresentam perspectivas positivas, assim como na esfera local não há grandes mudanças. No entanto, há previsão de diversos grandes eventos ao longo do ano, como congressos médicos, o que deve induzir nova demanda por hospedagem na cidade. Uma indicação aos gestores municipais seria a de buscar mais eventos nos finais de semana, como shows e espetáculos de entretenimento, reeditando o bom desempenho visto na cidade no último trimestre de 2013, quando o Cirque Du Soleil diminuiu a sazonalidade local e beneficiou o mercado hoteleiro curitibano.

Com relação à oferta, há previsão de inauguração de apenas um hotel, da rede Slaviero. Vê-se, portanto, que apesar das perspectivas econômicas pouco animadoras, o cenário hoteleiro da capital paranaense é de pouca oscilação em 2015.



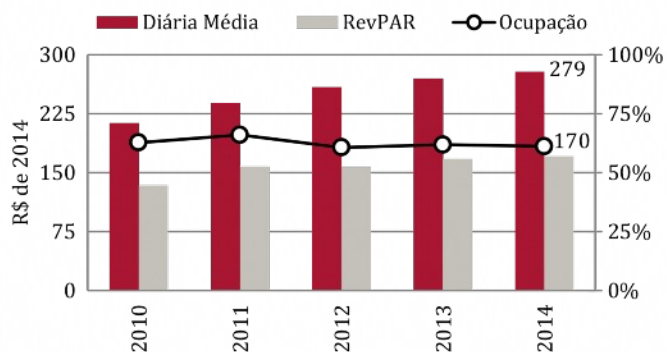
Fonte: HVS | HotelInvest.

¹Para esse estudo, foi acompanhada uma amostra de hotéis que somam 2.800 UHs, representando 31,4% da oferta total de Curitiba (8.924 UHs). No segmento *Midscale* e *Upper-midscale*, 1.696 UHs (62,8% do total do segmento), e no segmento Econômico e Supereconômico, 1.104 UHs (17,7%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

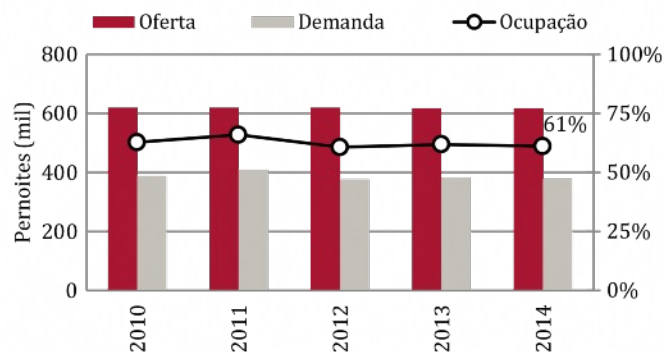
²Considerando o total de UHs do mercado de Curitiba, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 1,4% no período analisado.

³As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

Segmentos Midscale e Upper-midscale

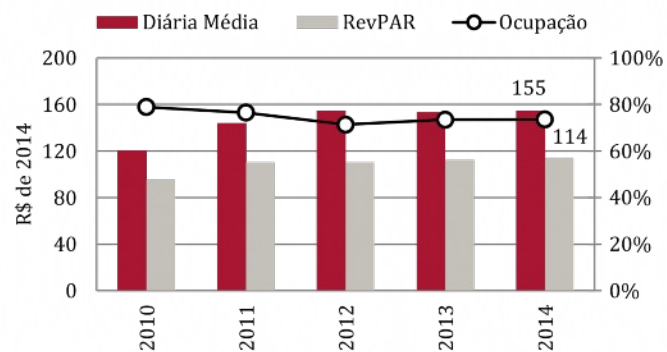


Fonte: HVS | HotelInvest.

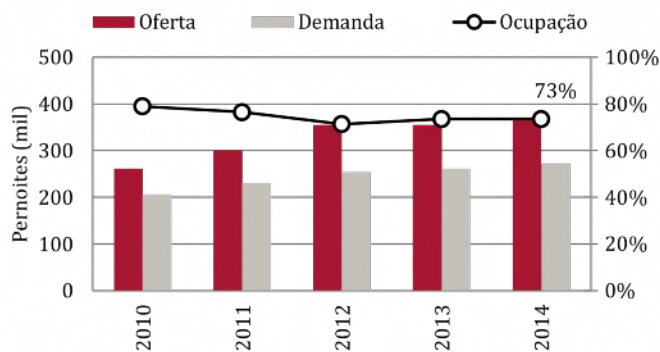


Fonte: HVS | HotelInvest.

Segmentos Econômico e Supereconômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.

Porto Alegre

Previsão de aumento de oferta e estagnação econômica interromperão, ao menos momentaneamente, o potencial de melhoria de desempenho da hotelaria em Porto Alegre.

Na edição anterior do Panorama, esperava-se que o desempenho dos hotéis de Porto Alegre em 2014 fosse estável. Previa-se a abertura de seis novos hotéis e um aumento de demanda em razão dos eventos programados para cidade. Concluído o ano, o balanço foi mais positivo que o esperado. A realização da Copa do Mundo resultou em um crescimento de diária acima do previsto e dois dos hotéis em desenvolvimento não foram abertos. Com isso, o balanço da amostra¹ analisada foi de um crescimento real de RevPAR (3,3%), impulsionado pela diária² (4,9%), já que a ocupação foi um pouco abaixo da de 2013 (-1,6%) em virtude do aumento de oferta³ (9,5%).

Os hotéis do segmento *Midscale* (com diárias médias entre R\$ 210,00 e R\$ 320,00) de Porto Alegre apresentaram desempenho superior à média do mercado. Apesar de um aumento de oferta (7,7%), a ocupação se manteve praticamente estável (1,3%), isso devido ao aumento de demanda (9,1%). Em relação à diária média, beneficiada pela Copa do Mundo, obteve crescimento real (5,2%), levando a um RevPAR também positivo (6,5%).

O segmento Econômico (com diárias médias abaixo de R\$ 210,00) também foi impactado pela nova oferta. Com a entrada de novos hotéis, o mercado apresentou desempenho inferior ao do ano passado. A demanda apresentou crescimento (4,4%) menos expressivo que o de oferta (14,7%), levando a uma queda de ocupação (8,9%). Já a diária média obteve menor crescimento neste segmento (3,1%), o que não foi suficiente para fazer com que o RevPAR apresentasse aumento (-6,1%).

Para 2015, o cenário é cauteloso. Estão previstas novas aberturas na cidade de Porto Alegre, os custos operacionais subirão e o cenário macroeconômico previsto não é favorável. Pelo lado da demanda, esta deve crescer, porém, em ritmo menor. Assim, acredita-se que os hoteleiros não conseguirão obter expressivos aumentos de diárias, aplicando tarifas em linha ou até mesmo abaixo da inflação.

	Oferta	Demanda	Ocupação	Diária	RevPAR
2014	↑	↑	↓	↑	↑
2015p	↑	↑	↓	↓	↓

Estabilidade
 ↓ Queda
 ↑ Aumento

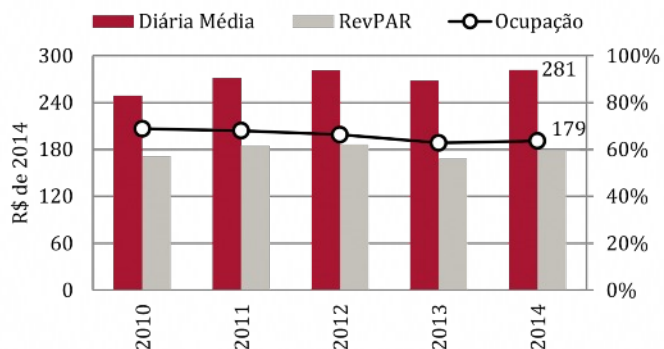
Fonte: HVS | HotelInvest.

¹Para esse estudo, foi analisada uma amostra de hotéis que somam 2.448 UHs, representando 36,8% da oferta total de Porto Alegre (6.658 UHs). No segmento *Midscale*, 1.745 UHs (73,6% do total do segmento), e no segmento Econômico 703 UHs (23,5%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

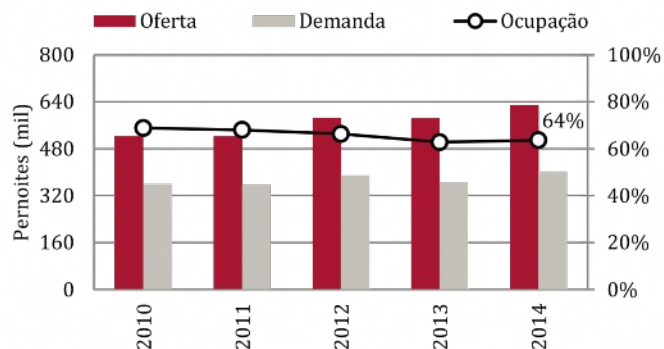
²As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

³Considerando o total de UHs do mercado de Porto Alegre, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 9,4% no período analisado. Esta nova oferta é contemplada na amostra analisada.

Segmento Midscale

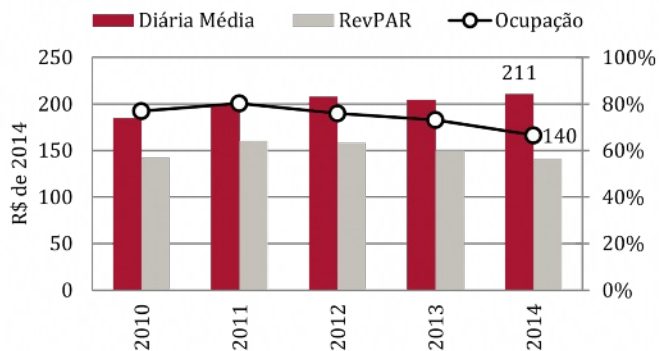


Fonte: HVS | HotelInvest.

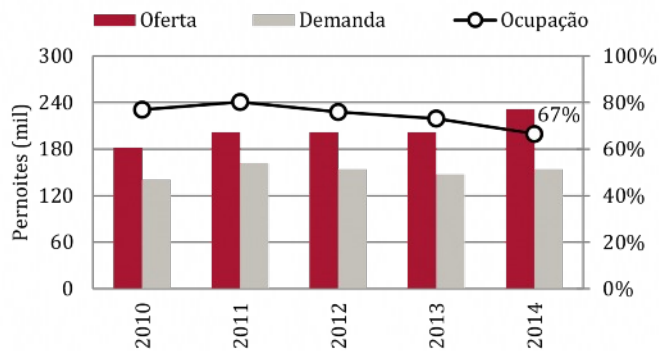


Fonte: HVS | HotelInvest.

Segmento Econômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.

Belo Horizonte

Perspectiva de queda de ocupação e diária média em razão da superoferta hoteleira na cidade.

Dado o fraco desempenho da economia nacional e local e o alto número de novos hotéis que seriam inaugurados durante o ano, as perspectivas para 2014 apontadas para Belo Horizonte não eram positivas no último Panorama da Hotelaria Brasileira. A Copa do Mundo, por sua vez, era vista como uma oportunidade para o setor, ao menos durante o período de realização dos jogos.

Confirmando as expectativas, o ano de 2014 foi bastante desafiador para os hoteleiros da capital mineira. A evolução de demanda da amostra¹ analisada no Panorama foi de 7,0%, mas apesar disso, devido à expansão da oferta² (26,7%), houve quedas de ocupação (15,6%) e de diária média³ (2,9%), levando o RevPAR a uma variação negativa (18,0%). Durante a Copa do Mundo e em alguns eventos realizados no segundo semestre, o setor obteve bom desempenho, porém não em um patamar suficiente para compensar a queda de ocupação e diária média nos demais períodos do ano.

Na amostra dos hotéis do segmento *Midscale* e *Upper-midscale* (com diárias médias entre R\$ 185,00 e R\$ 370,00), a demanda por hospedagem sofreu uma queda de 0,6%, enquanto o número de pernoites ofertados continuou subindo (+12,1%). Como resultado da queda da taxa de ocupação (11,3%) e da leve elevação de diária média (2,3%), o RevPAR foi 9,3% menor que em 2013.

A amostra analisada do mercado Econômico sofreu a maior queda de RevPAR já vista no Panorama da Hotelaria Brasileira (29,2%), resultado da diminuição de 21,8% na taxa de ocupação e de 9,4% na diária média. Estas variações negativas nos indicadores analisados se devem, principalmente, ao descompasso entre o crescimento de oferta e de demanda na cidade, índices que chegaram a 54,0%, contra 20,4%, respectivamente.

As expectativas para o ano de 2015 não são animadoras. Ainda há previsão de novas aberturas hoteleiras - 771 UHs - a demanda, por sua vez, não deve apresentar grandes oscilações em razão do fraco desempenho da economia nacional, que reduz o ritmo de novos investimentos, sejam públicos sejam privados. Uma esperança ao setor seria a indução de uma nova demanda ao mercado local, em

especial com a captação de eventos nacionais. Para isso, a cidade precisaria reforçar sua atratividade como destino turístico e também criar novos espaços para sediar grandes feiras e convenções, elementos que não devem acontecer em curto prazo.

Em suma, 2015 deverá ser um ano de resultados menores que 2014, com queda na receita e aumento dos custos operacionais, como folha de pagamento e utilidades. Neste cenário, os hotéis do segmento econômico deverão ser mais impactados. Haverá maior aumento de oferta nessa categoria e a competição com empreendimentos do mercado *Midscale*, que estão praticando diárias mais baixas e oferecem mais serviços, se intensificará.

	Oferta	Demanda	Ocupação	Diária	RevPAR
2014	↑	↑	↓	↓	↓
2015p	↑	↑	↓	↓	↓

Estabilidade
 Queda
 Aumento

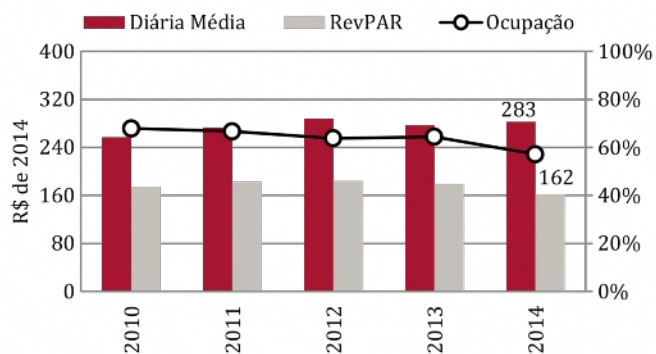
Fonte: HVS | HotelInvest.

¹Para esse estudo, foi analisada uma amostra de hotéis que somam 5.110 UHs, representando 45,9% da oferta total de Belo Horizonte (11.136 UHs). No segmento *Midscale*, 2.733 UHs (64,2% do total do segmento), e no segmento Econômico, 2.377 UHs (46,7%). Não são considerados motéis, albergues, pensões, residenciais com serviços em que predominam contratos mensais e flats que estão fora do pool hoteleiro.

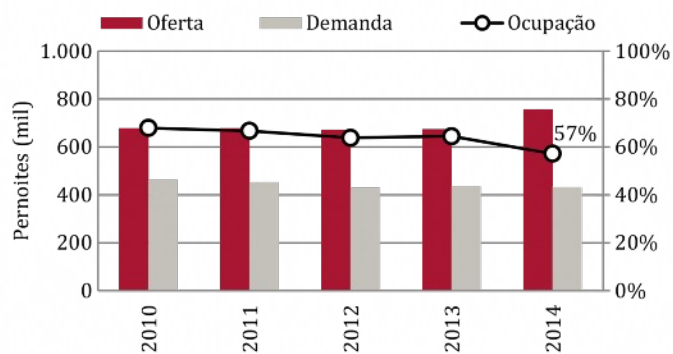
²Considerando o total de UHs do mercado de Belo Horizonte, a nova oferta hoteleira representa um acréscimo de 50,2% no período analisado. Parte desta nova oferta não é contemplada na amostra analisada.

³As variações de diária média e RevPAR são analisadas em termos reais, além da inflação da moeda (IPCA).

Segmentos Midscale e Upper-midscale

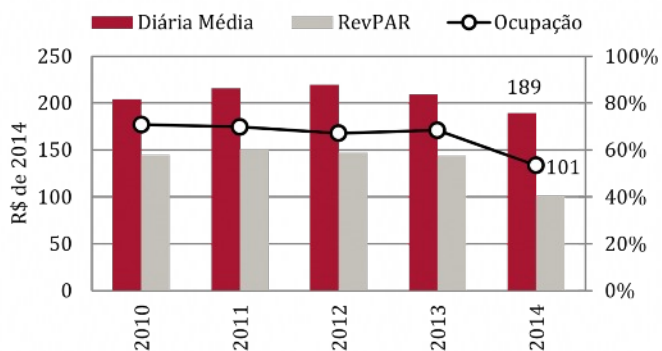


Fonte: HVS | HotelInvest.

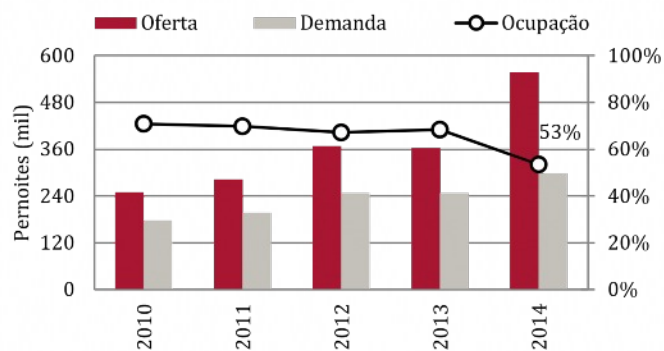


Fonte: HVS | HotelInvest.

Segmento Econômico



Fonte: HVS | HotelInvest.



Fonte: HVS | HotelInvest.



Sobre a HVS

A HVS é a empresa líder mundial em consultoria e serviços especializados em hotelaria, como complexos de uso misto, propriedades compartilhadas e em empreendimentos de lazer e entretenimento. Fundada em 1980, a companhia desenvolve mais de 4.500 projetos ao ano para investidores hoteleiros, do mercado imobiliário, operadores e desenvolvedores em todo o mundo. Os diretores da HVS são reconhecidos como os principais especialistas do setor em suas respectivas regiões de atuação. Com uma rede de mais de 35 escritórios e 450 profissionais, a HVS oferece uma incomparável oferta de serviços complementares para o setor hoteleiro.

Resultados superiores através de inteligência hoteleira incomparável. Em todo lugar.

Sobre a HotelInvest

Fundada em 1999 por Diogo Canteras, a HotelInvest é a principal referência em consultoria de investimentos hoteleiros na América do Sul. Com uma equipe de 20 consultores e experiência em 14 países, a companhia atua por meio de três áreas de negócio: Consultoria em Investimento Hoteleiro (representante da HVS na América do Sul), Hotel Asset Management e Fundos de Investimentos Hoteleiros. A área de consultoria oferece uma ampla variedade de serviços, desde estudos de viabilidade econômico-financeira, até projetos de desenvolvimento de novos negócios, tendo realizado mais

de 700 estudos na região e em outros países do mundo. Ademais, a empresa foi pioneira na atividade de Hotel Asset Management na região, área focada em supervisionar e maximizar a rentabilidade dos investimentos em hotelaria, que atualmente possui 27 contratos assinados e representa 3.500 investidores de condo-hotéis. A empresa, em parceria com o Banco BTG Pactual, é responsável pela gestão do Fundo de Investimento Imobiliário FII Hotel Maxinvest, um dos fundos de investimento mais rentáveis do Brasil, com uma taxa de retorno superior a 30% ao ano.

Inteligência em investimento hoteleiro.

Autores

Diogo Canteras, FRICS - Senior Partner
dcanteras@hvs.com ou (+55 11) 3093-2743

Cristiano Vasques, MRICS - Managing Director
cvasques@hvs.com ou (+55 11) 3093-2743

Pedro Cypriano - Consulting Manager
pcypriano@hvs.com ou (+55 11) 3093-2785

Vinicius Moreti - Analyst
vmoreti@hvs.com ou (+55 11) 3093-2749

Rebecca Ribeiro - Assistant
rribeiro@hvs.com ou (+55 11) 3093-2782

Alexandre Alfer - Assistant
aalfer@hvs.com ou (+55 11) 3093-2781